



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006,
тел.: (495) 982-79-00
факс: (499) 973-24-70

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru
ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/770801001

Заместителю директора филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Хабаровскому краю

Г. Д. Бондар

18 06 2013

№ 08-1913-КЛ

На № _____ от _____

О направлении разъяснений

Уважаемая Галина Дмитриевна!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее — ФГБУ «ФКП Росреестра») направляет Вам согласованный с Росреестром ответ на Ваше обращение от 25.02.2013 № ГБ/01806@/13 (вх. 04683/ЦА от 25.02.2013).

Согласно ч. 2 ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее — ЖК РФ) перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В силу ч. 1 ст. 26 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

На основании ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Согласно ч. 1 ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии решения о

согласовании переустройства и (или) перепланировки, предусмотренного ч. 6 ст. 26 ЖК РФ или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ.

Вместе с тем, в технических паспортах, выданных органом технического учета и технической инвентаризации делается отметка о произведенной перепланировке, в том числе на основании п. 8 Порядка оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 17.08.2006 № 244, согласно которому в графе 13 раздела 7 «Экспликация к поэтажному плану жилого дома» технического паспорта указывается отметка о наличии самовольно перестроенной или перепланированной площади.

В соответствии с ч. 1 ст. 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (далее – Закон о кадастре), технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости. При отсутствии указанных документов такие сведения, за исключением сведений о местоположении здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке и о местоположении помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта

недвижимости. Данная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью (ч. 8 ст. 41 Закона о кадастре).

Форма технического плана и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Необходимо отметить, что формами технических планов здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства (утверждены приказами Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403, от 23.11.2011 № 693, от 29.11.2010 № 583, от 10.02.2012 № 52), не предусмотрено внесение в технический план информации о проведении реконструкции, перепланировки, вследствие чего такого рода информация не может быть отражена в государственном кадастре недвижимости.

Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Правила), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, предусмотрен лист записи об изменениях, необходимый для внесения в Единый государственный реестр прав таких сведений, которые не влекут за собой существенного изменения объекта, а также прекращения или перехода права на него.

В соответствии с п. 67 Правил к таким сведениям относится изменение объекта недвижимого имущества в связи с реконструкцией или перепланировкой (переустройством) без изменения внешних границ, изменение назначения объекта, изменение объема выполненных строительного-монтажных работ (процент готовности) для объектов незавершенного строительства, изменение площади объекта в связи с ее уточнением в установленном порядке, в том числе при изменении порядка определения площади объекта, и т.п.

Также в соответствии с п. 68 Правил указано на необходимость указания реквизитов документов, послуживших основанием для внесения изменений.

При этом, согласно приказу Министерства юстиции Российской Федерации от 18.02.2008 № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка» в графах 1.9 «Примечание» кадастрового паспорта здания, сооружения,

объекта незавершенного строительства, 1.10 «Примечание» кадастрового паспорта помещения указывается иная информация необходимая для целей государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества.

Исходя из этого, ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает возможным и целесообразным воспроизводить в графе «Примечание» кадастрового паспорта объекта недвижимости информацию, отраженную в виде отметки «На перепланировку квартиры разрешение не предъявлено» в техническом паспорте здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, на основании которого был подготовлен технический план.

При получении органом кадастрового учета информации о наличии «разрешений на перепланировку» и т.п. на объект недвижимости, ФГБУ «ФКП Росреестра» рекомендует корректировать данные сведения в порядке определенном филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра».

Дополнительно сообщаем, согласно ч. 2 ст. 28 ЖК РФ Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Заместитель директора



К. А. Литвинцев



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Хабаровскому краю**

Промышленная ул., д. 44, Хабаровск, 680032

тел. /факс (4212) 32-15-15

E-mail: fgu27@u27.rosreestr.ru

ОКПО 55069154, ОГРН 1027700485757,

ИНН 7705401340, КПП 272443001

Директору
ФГБУ «ФКП Росреестра»
А.В.Голикову

25.02.2013 № 057018060/13

На № _____ от _____

О ГКУ при перепланировке

Уважаемый Александр Васильевич!

При обработке поступающих в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Хабаровскому краю заявлений об учёте (учёте изменений) выявляется не узаконенная перепланировка, а именно представленные технические планы, подготовлены на основании технических паспортов, в которых указано «Произведена перепланировка» или «произведено переустройство». При этом в составе межевого плана отсутствуют документы (решение о согласовании, акт приёмочной комиссии), подтверждающие согласование выполненной перепланировки.

Статьями 26, 27 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» определены основания для принятия решения о приостановлении или отказе в осуществлении кадастрового учёта. В перечне оснований отсутствует основание для принятия решения о приостановлении или отказе в осуществлении кадастрового учёта по причине выявленной перепланировки.

В связи с изложенным, просим разъяснить, возможно ли при

указанных обстоятельствах, проведение государственного кадастрового учёта с указанием в кадастровом паспорте о произведённой перепланировке, или в проведении учёта должно быть отказано.

Заместитель директора –
главный технолог



Г.Д.Бондар